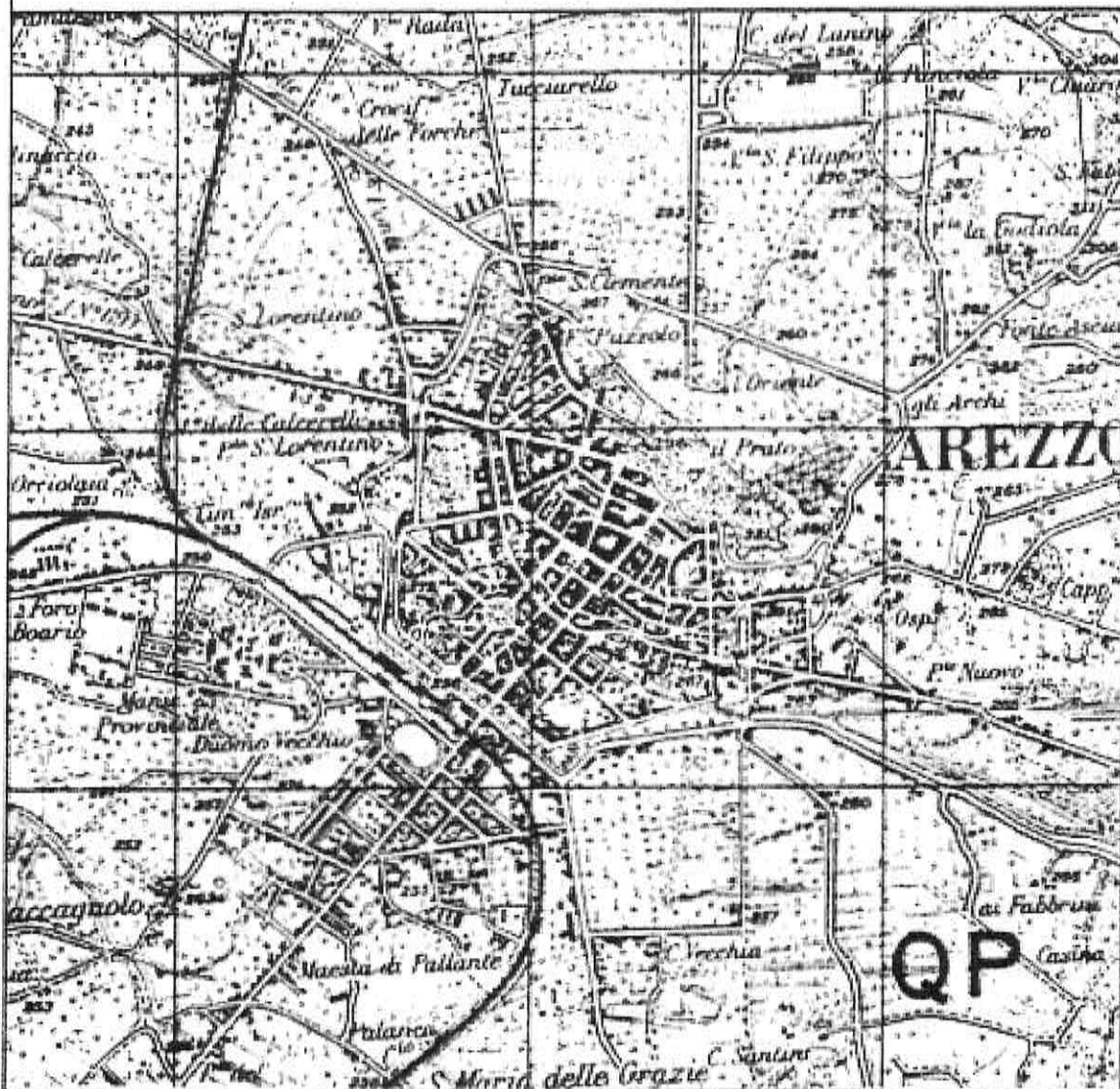


EDILIZIA & URBANISTICA



**Agenzia dell'Assessorato all'Urbanistica
e Edilizia del Comune di Arezzo**

**N. 16
GIUGNO 2009**

Modifica R.E

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 11 maggio 2009

Modifica del Regolamento Edilizio

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I : Norme preliminari

Art. 1. – Natura ed oggetto del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento, avente i caratteri di generalità ed astrattezza, è redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'art. 64 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, nell'esercizio dell'autonomia normativa di cui all'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
2. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate :
 - a) ad un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze;
 - b) a garantire il decoro e la tutela di valori architettonici ed ambientali;
 - c) a perseguire i principi dello sviluppo sostenibile dell'attività edilizia ed il contenimento dei consumi energetici.
3. Le prescrizioni del presente Regolamento sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 2. – Contenuto del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento:
 - a) disciplina le trasformazioni edilizie ed i relativi procedimenti, le competenze dei soggetti coinvolti a qualunque titolo nei processi di trasformazione, ed i metodi di controllo e verifica;
 - b) recepisce la disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale o regionale la cui efficacia è rinviata all'espresso recepimento da parte del Comune;
2. I riferimenti alle norme di rango superiore sono citati solo per una migliore chiarezza testuale del presente Regolamento. In caso di modifiche o integrazioni della normativa nazionale o regionale, le norme richiamate si intendono direttamente recepite nel Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune.

CAPO II : Commissione Edilizia e Commissione del Paesaggio

Art. 3. – Commissione edilizia

INVARIATO (Abrogato).

Art. 4. – Commissione per il paesaggio – Autorizzazione paesaggistica

1. I compiti, la composizione ed il funzionamento della commissione per il paesaggio sono stabilite dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dalla legislazione regionale.
2. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dalla legislazione regionale;
3. L'istanza di autorizzazione paesaggistica è completata dal progetto e dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, in quattro copie.

CAPO III : Titoli abilitanti e tipologia di interventi edilizi

Art. 5. – Titoli abilitanti l'esecuzione di opere edilizie

1. L'esecuzione di opere edilizie, così come definite e nel rispetto della normativa vigente in materia, è

soggetta:

- a) al rilascio del permesso di costruire;
 - b) al deposito di denuncia di inizio attività (DIA).
2. Sono soggette a preventiva comunicazione le opere e gli interventi, purchè conformi agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, al presente Regolamento ed alla normativa di settore:
- a) classificati dalla legge come attività edilizia libera, ivi comprese le opere di manutenzione ordinaria per la messa in opera di:
 - i. tende parasole fissate alle pareti degli edifici, prive di montanti a terra, aventi oggetto non superiore a mt. 2;
 - ii. targhe da apporre sulle pareti degli edifici, aventi superficie non superiore a mq 0,20;
 - iii. sostituzione di insegne di esercizio, aventi identiche caratteristiche dimensionali, di collocazione e di materiali, rispetto a quelle esistenti
 - b) di cambio di destinazione d'uso senza opere, in assenza della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
 - c) non assoggettati a titolo abilitativo, in forza di specifiche disposizioni legislative;
 - d) in attuazione di ordinanze di demolizione o ripristinatorie.
 - e) da eseguirsi a seguito di ordinanza per la tutela della pubblica incolumità;
 - f) le opere provvisorie che si rendano necessari al fine di evitare pericolo imminente per l'incolumità delle persone o danni a persone e cose. E' fatto obbligo, entro 15 giorni dalla comunicazione, di inoltrare, in relazione al tipo di intervento, la richiesta di permesso di costruire o il deposito della denuncia di inizio attività.

Art. 6 – Presentazione delle richieste e dei depositi dei titoli abilitanti

1. Le richieste ed i depositi dei titoli abilitanti, di seguito denominati pratiche edilizie, sono presentate presso la Direzione Servizi per il Territorio, Ufficio Edilizia, ovvero in apposita sede distaccata, corredate, in duplice copia, dei documenti e degli elaborati indicati all'allegato A1 del presente Regolamento. I documenti descritti in tale allegato sono aggiornati con determinazione dirigenziale a seguito di variazioni normative o regolamentari. Le pratiche edilizie sono rese sugli appositi modelli disponibili presso gli uffici e nel sito web del Comune; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line possono essere presentate anche per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune per l'accesso a tali servizi;
2. Le pratiche edilizie devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo e si compongono di una parte riservata al richiedente ed una riservata al progettista. I relativi modelli sono definiti con determinazione dirigenziale.
3. Il progettista deve dichiarare di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi. Nelle richieste di permesso di costruire e nel deposito delle denunce di inizio attività, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il richiedente o il richiedente unitamente al progettista dichiara/dichiarano la conformità tra lo stato attuale e lo stato legittimato degli immobili oggetto di intervento, fermo restando il potere dell'Amministrazione Comunale di effettuare in qualunque momento le relative verifiche. La dichiarazione di conformità può essere accolta solo nell'ipotesi che non sia pendente domanda di condono ai sensi della legge n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03, ovvero emissione di provvedimenti sanzionatori non ancora eseguiti.
4. In assenza di titolo legittimante, per gli immobili costruiti prima del 1 settembre 1967 ed ubicati esternamente alla perimetrazione urbana definita con D.C.C. n. 135/86 nonché per gli immobili costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge n. 1150/42 (31 ottobre 1942) ed ubicati all'interno della predetta perimetrazione, è prescritta la presentazione di idonea documentazione atta a dimostrare la presenza a tale data (contratti, catastramenti, documentazione fotografica e quant'altro utile allo scopo) oltre alla dichiarazione sostitutiva dell'atto sostitutivo di notorietà, da rendere nella forma dell'autocertificazione di cui al DPR 445/00.
5. Alla pratica edilizia è allegata, in duplice copia, una distinta della documentazione e degli elaborati

presentati; una copia, debitamente timbrata e vistata, è rilasciata come ricevuta di presentazione.

6. Salvo i casi di gratuità individuati dalla legge, il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono onerosi. Solo ai fini della corresponsione dei contributi si determina:
 - a) In funzione del carico urbanistico che determinano le destinazioni d'uso sono ordinate, in ordine crescente come segue: agricola – industriale e artigianale – commerciale all'ingrosso – residenziale – turistico ricettiva – direzionale e di servizio – commerciale.
 - b) Costituisce aumento della superficie utile anche la trasformazione di superficie non residenziale, ovvero accessoria, in superficie utile, così come definite dalla legge.
 - c) Sono considerati edifici unifamiliari, a condizione che non vi sia possibilità di coabitazione di più nuclei familiari, quelli in cui ogni alloggio ha autonomo ingresso unicamente dall'esterno dell'edificio e la cui superficie utile non eccede 50 mq e, comunque, la superficie complessiva (sc = su + 60% snr di cui al DM 10/05/1977) non eccede mq 75.

Art. 7 – Procedure per il rilascio del permesso di costruire

1. Le procedure per il rilascio del Permesso di costruire sono stabilite dalla legge, nonché dal presente Regolamento.
2. Entro il termine attribuito dalla legge, qualora il responsabile del procedimento verifichi l'incompletezza della richiesta di permesso di costruire, ovvero la non rispondenza alle disposizioni del presente Regolamento, ne dà motivata comunicazione all'interessato, tramite il progettista delegato, invitandolo a presentare entro 60 giorni dal ricevimento della stessa, le integrazioni necessarie. La comunicazione interrompe il procedimento di rilascio del permesso di costruire e costituisce avvio del procedimento di diniego del permesso, per mancanza della minima documentazione. Decorso inutilmente tale termine, viene comunicato all'interessato la conclusione del procedimento.
3. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data comunicazione al richiedente, tramite il progettista delegato, avvalendosi anche degli strumenti telematici, specificando l'entità del contributo nei casi di onerosità.
4. Il ritiro dell'atto, da parte del richiedente o da persona delegata, è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo, con le modalità previste dalla legge e dai relativi provvedimenti comunali.

Art. 8 – Decadenza e proroga del permesso di costruire

1. Qualora l'interessato non provveda al ritiro del permesso di costruire entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio, il permesso decade. Dell'avvenuta decadenza ne viene data comunicazione all'interessato.
2. Prima dell'effettivo inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve darne comunicazione al Comune, utilizzando l'apposito modulo disponibile presso gli uffici e nel sito web del Comune; il modulo è definito con determinazione dirigenziale. A seguito dell'attivazione dei servizi on-line, la comunicazione può essere presentata anche per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune per l'accesso a tali servizi.
3. Il termine di validità del permesso di costruire è fissato dalla legge e decorre dalla data di inizio dei lavori indicata nella comunicazione medesima. Fermi restando gli obblighi e gli adempimenti derivanti dalla normativa di riferimento in ordine alla comunicazione di inizio lavori, quali ad esempio in materia di regolarità contributiva e di sicurezza nei luoghi di lavoro, in caso di omessa comunicazione, il termine di validità del permesso decorre dalla data del ritiro dello stesso, previa dimostrazione che i lavori sono effettivamente iniziati entro un anno dal rilascio del permesso.
4. Il permesso di costruire decade qualora i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio. In ipotesi di nuova richiesta, qualora non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti, il nuovo permesso di costruire è rilasciato con riferimento agli elaborati grafici e documentali allegati al permesso di costruire decaduto.
5. Il permesso di costruire decade altresì nel caso in cui i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati entro il termine di validità dello stesso; con la decadenza viene meno il titolo alla prosecuzione dei lavori.
6. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del titolare, il quale deve documentare i motivi del ritardo ed i fatti estranei sopravvenuti che lo hanno

determinato, nonché l'indicazione, a firma del Direttore dei Lavori dell'esatto stato di consistenza dell'opera sia in relazione ai lavori eseguiti che a quelli da eseguire, corredata da idonea ed esaustiva documentazione fotografica. Sono riconosciuti idonei, e danno quindi facoltà alla proroga del termine di ultimazione, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti motivi:

- a) sequestro penale del cantiere;
 - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
 - c) dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d) ritrovamenti archeologici cui consegua una sospensione dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - e) impedimenti derivanti da eventi eccezionali ed imprevedibili;
7. Quando ricorre uno dei casi di cui al comma precedente, il titolare del permesso di costruire può presentare, entro il termine di validità dello stesso, istanza di proroga corredata della relativa documentazione.
8. Qualora non ricorrano i presupposti per la concessione della proroga del permesso di costruire, il titolare deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

Art. 9 – Procedure per la denuncia di inizio attività

1. Le procedure per il deposito della denuncia di inizio attività sono stabilite dalla legge, nonché dal presente Regolamento.
2. Qualora la denuncia di inizio attività necessiti dell'acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, gli stessi, se di competenza di soggetti diversi dal Comune, sono allegati al momento del deposito della denuncia di inizio attività, e sono espressamente citati sugli appositi modelli. Per gli atti di assenso di competenza comunale, la relativa istanza è depositata contestualmente alla denuncia di inizio attività, unitamente ad ulteriori due copie degli elaborati.
3. La denuncia di inizio attività è efficace, e costituisce titolo per l'inizio dei lavori, fatta salva l'interruzione dei termini per la richiesta di integrazioni prevista dalla legge:
 - a) decorso il termine di venti giorni dal deposito, se corredata dagli eventuali atti di assenso di soggetti diversi dal Comune;
 - b) decorso il termine di venti giorni dalla data di ottenimento dell'ultimo atto di assenso di competenza comunale, se corredata dagli atti cui alla precedente lettera a);
4. Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 7, il controllo formale sulle denunce di inizio attività e sulle relative varianti, è disposto mediante verifica a campione con procedura informatizzata, al momento del deposito della denuncia, secondo i seguenti coefficienti di probabilità:
 - a) 10/10 per le DIA relative ad opere di cui all'art. 79, c. 1, lettera a), L.R. 01/05;
 - b) 1/10 per le DIA relative ad opere di cui all'art. 79, c. 1, lettere b), c), d), e), L.R. 01/05;
 - c) 2/10 per le DIA relative ad opere di cui all'art. 79, c. 1, lettera f), L.R. 01/05;
 - d) 1/10 per le DIA relative ad opere di cui all'art. 79, c. 2, lettere a) e b), L.R. 01/05;
 - e) 5/10 per le DIA relative ad opere di cui all'art. 79, c. 2, lettera c), d) e), L.R. 01/05;
5. La relazione asseverata alla denuncia di inizio attività deve contenere esplicita dichiarazione del progettista in merito all'appartenenza dell'intervento alla categoria di cui al comma precedente. Il controllo a campione avviene sulla base di detta dichiarazione; qualora la dichiarazione sia omessa o risulti palesemente inesatta, la denuncia di inizio attività è sottoposta a controllo formale obbligatorio.
6. Per le denunce di inizio attività non soggette a controllo formale al Comune compete unicamente l'obbligo di verifica dei contributi concessori, se dovuti, e dei diritti di segreteria.
7. Sono soggette a controllo formale, con coefficiente di probabilità 3/10, le denunce di inizio attività e le relative varianti, aventi per oggetto interventi su immobili ubicati nel centro storico del capoluogo.
8. Entro il termine quindici giorni dal deposito della denuncia, qualora il responsabile del procedimento verifichi l'incompletezza della stessa, ovvero la non rispondenza alle disposizioni del presente Regolamento, ne dà motivata comunicazione all'interessato, tramite il progettista delegato,

invitandolo a presentare entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, le integrazioni necessarie. La comunicazione interrompe il procedimento della denuncia di inizio attività e costituisce avvio del procedimento di archiviazione della denuncia stessa per mancanza della minima documentazione. Decorso inutilmente tale termine, viene comunicato all'interessato l'inefficacia della denuncia depositata.

9. Decorso venti giorni dal deposito della denuncia di inizio attività, il termine per la regolarizzazione della denuncia, qualora il responsabile del procedimento riscontri l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati progettuali e della descrizione dello stato di fatto dell'immobile, è fissato in 60 giorni dal ricevimento delle richieste.
10. Decorso un anno dall'entrata in vigore del presente articolo, previa informativa al Consiglio Comunale contenente il risultato del monitoraggio dei controlli a campione del presente articolo, con provvedimento dirigenziale possono essere determinate percentuali diverse rispetto a quelle di cui ai commi 4 e 7.

Art. 10 – Decadenza della denuncia di inizio attività

1. Qualora l'interessato non provveda all'inizio dei lavori entro un anno dall'efficacia della denuncia di inizio attività, la stessa decade e per l'esecuzione delle opere è necessario il deposito di nuova denuncia. La nuova denuncia è conforme alla disciplina vigente alla data di deposito della stessa. Qualora non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti, la nuova denuncia è depositata facendone riferimento agli elaborati grafici e documentali allegati alla denuncia decaduta.
2. Prima dell'effettivo inizio dei lavori il titolare deve darne comunicazione al Comune, utilizzando l'apposito modulo disponibile presso gli uffici e nel sito web del Comune; il modulo è definito con determinazione dirigenziale. A seguito dell'attivazione dei servizi on-line la comunicazione può essere presentata anche per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune per l'accesso a tali servizi.
3. Il termine di validità della denuncia di inizio attività è fissato dalla legge e decorre dalla data di inizio dei lavori indicata nella comunicazione medesima. Nel caso che non sia preventivamente comunicata la data di inizio dei lavori, fermi restando gli obblighi e gli adempimenti derivanti dalla normativa di riferimento in materia di regolarità contributiva e di sicurezza nei luoghi di lavoro, il termine di validità della denuncia decorre dalla data dell'efficacia della stessa.
4. Nel caso in cui i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati entro il termine di validità della denuncia di inizio attività, la stessa decade; con la decadenza viene meno il titolo alla prosecuzione dei lavori per cui l'interessato deve presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.

Art. 11 – Permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria

1. Le procedure per il permesso di costruire e l'attestazione di conformità in sanatoria sono definite dalla legge, nonché dal presente Regolamento.
2. Entro il termine attribuito dalla legge, qualora il responsabile del procedimento verifichi l'incompletezza della richiesta, ovvero la non rispondenza alle disposizioni del presente Regolamento, ne dà motivata comunicazione all'interessato, anche tramite il progettista delegato, invitandolo a presentare entro 60 giorni dal ricevimento della stessa, le integrazioni necessarie. La comunicazione interrompe il procedimento di rilascio della sanatoria e costituisce avvio del procedimento per il diniego della stessa in caso di mancata presentazione della documentazione richiesta entro il termine assegnato.
3. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi ancora in corso di esecuzione, in assenza del titolo abilitativo, è subordinato alla dimostrazione che le opere già eseguite non sono di per sé difformi dalle disposizioni in materia edilizia vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, ancorché la piena conformità possa essere ottenuta nel proseguo dei lavori, purché le opere di adeguamento non eccedano la categoria della manutenzione straordinaria.

Art. 12 – Ultimazione dei lavori . Certificato di abitabilità o agibilità

1. La certificazione del professionista abilitato di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, è resa all'ultimazione dei lavori, utilizzando l'apposito modello

disponibile presso gli uffici e nel sito web del Comune; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line può essere presentata anche per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune per l'accesso a tali servizi. Il modello è aggiornato con determinazione dirigenziale a seguito di variazioni normative o regolamentari.

2. Decorsi tre mesi dalla data di scadenza del titolo legittimante, in caso di mancato deposito della certificazione di cui al comma precedente, il Comune può disporre i relativi controlli.
3. Il certificato di abitabilità o agibilità, redatto nei casi previsti dalla legge, è reso sull'apposito modello disponibile presso gli uffici e nel sito web del Comune; a seguito dell'attivazione dei servizi on-line può essere presentato anche per via telematica con le modalità tecnico-operative definite dal Comune per l'accesso a tali servizi. Il modello è aggiornato con determinazione dirigenziale a seguito di variazioni normative o regolamentari.
4. La certificazione di abitabilità o agibilità è efficace se corretta anche sotto il profilo formale e se completa della documentazione elencata sul suddetto modello, in originale o in copia. Alla certificazione di abitabilità è allegata la documentazione attestante l'adempimento degli eventuali obblighi assunti in precedenza o contenuti nel titolo abilitativo.
5. Il controllo formale sui certificati depositati è disposto mediante verifica a campione mensile, con procedura informatizzata, in misura non inferiore al 20% dei certificati di abitabilità ed agibilità depositati nel mese di riferimento. Il procedimento istruttorio di verifica si conclude entro 30 giorni dall'estrazione del campione. Qualora l'attestazione o la documentazione allegata alla stessa risultino incomplete, non corrette, o non conformi alle norme di riferimento, il responsabile del procedimento richiede al professionista le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, comporta l'annullamento degli effetti della certificazione. La richiesta di integrazione interrompe il procedimento.

Art. 13 - Tolleranze.

1. Ai fini delle verifiche di conformità edilizia degli edifici, sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono né variante, né difformità al titolo abilitante le modifiche apportate in corso d'opera, qualora esse siano determinate da diverse modalità di esecuzione e quindi da non valutare in termini di superficie e volume (rivestimenti, intonaci, materiali, giunti strutturali, spessore solai, spessore murature perimetrali, elementi architettonici di facciata, di arredo interno ecc). Inoltre non costituiscono modificazione dei parametri urbanistico-edilizi, gli scarti (S), in più o in meno, per ogni singola misura lineare (M), espressa in centimetri, contenuti in :

- Per misure fino a cm 300: $S = M \times 0,01$;
- Per misure da 301 cm a 1.000 cm $S = 3 + (M - 300) \times 0,003$;
- Per misure oltre cm 1.000 $S = 5,1 + (M - 1.000) \times 0,001$

Art. 14 - Verifiche a campione.

1. Al fine di verificare la conformità delle opere al titolo abilitativo ,eseguite o in corso di esecuzione, sono sottoposti a verifica a campione mensile:
 - a) i permessi di costruire;
 - b) le denunce di inizio attività
 - c) le certificazioni di abitabilità o di agibilità
2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono sottoposti a verifica da parte del Comune.
3. La certificazione di abitabilità o di agibilità è sottoposta a verifica dalla Azienda U.S.L., previa comunicazione da parte del Dirigente del Servizio Edilizia a seguito di estrazione del campione. Sono soggette a verifica tutte le certificazioni aventi ad oggetto le opere relative agli edifici e locali di cui all'art. 2, comma 2, lettere a), c) e d) della L.R. 47/91 e, fino al raggiungimento della soglia di cui al successivo comma 5, le altre certificazioni.
4. Il controllo delle denunce di inizio attività di cui al presente articolo è esteso anche alla verifica di completezza formale e della correttezza sostanziale;
5. Il campione da sottoporre a controllo mensile, in misura non inferiore al 5% delle DIA depositate e dei permessi di costruire rilasciati nel mese di riferimento, è determinato nel seguente modo:

- a) Permesso di costruire e denuncia di inizio attività:
 - 1) per il 50% mediante sorteggio fra i permessi rilasciati e le denunce depositate nel semestre di riferimento;
 - 2) per il restante 50% fra tutti gli altri permessi rilasciati e le altre denunce depositate nel triennio di riferimento, in cui non sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori.
- b) abitabilità o agibilità:
 - 1) per il 50% mediante sorteggio tra le certificazioni depositate nel mese di riferimento;
 - 2) per il restante 50% fra tutte le altre certificazioni depositate nei 180 giorni precedenti, escluse quelle già sottoposte a verifica

Art. 15 – Varianti in corso d'opera.

1. Durante il periodo di validità del titolo abilitativo è possibile eseguire varianti in corso d'opera, previo ottenimento di nuovo titolo da conseguire ai sensi della legislazione vigente.
2. Anche ai fini del successivo comma 5, viene definita come sagoma di un edificio la rappresentazione geometrica del solido costituita dalla sagoma primaria e, se presente, dalla sagoma secondaria. La sagoma primaria è delimitata in pianta dagli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono s.u.l., ed in alzato dall'altezza reale di interpiano, così come definiti dal vigente atto di governo del territorio. La sagoma secondaria è delimitata in pianta dagli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, non costituiscono s.u.l., ed in alzato dall'altezza reale di interpiano, così come definiti dal vigente atto di governo del territorio.
3. Fermo restando il rispetto degli indici, dei parametri e delle norme di riferimento, non concorre comunque alla determinazione della sagoma dell'edificio:
 - la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima ;
 - gli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto (lesene, rivestimenti, cornicioni, canne fumarie, comignoli, terrazze ecc.);
 - gli abbaini aventi dimensioni strettamente necessarie per l'accesso alla copertura;
 - le rampe e le corsie di accesso ai piani seminterrati o interrati;
 - le modifiche di quota del terreno in adiacenza dell'edificio fino al limite di cm 50 rispetto al progetto approvato;
 - la diversa collocazione sul lotto dell'edificio, purchè la superficie coperta coincida con almeno il 70% di quella assentita;
4. Non costituiscono variazioni della sagoma dell'edificio assentito, purchè non determinino variazioni essenziali di cui all'art. 133 della L.R. 01/2005, e fermo restando il rispetto degli indici, dei parametri e delle norme di riferimento:
 - le variazioni non eccedenti il 5% della sagoma;
 - la mancata realizzazione di parti della costruzione, aventi definita ed autonoma consistenza funzionale e planivolumetrica.
5. Nei casi di varianti in corso d'opera per le quali la legge impone solo l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, detto deposito, corredato anche di elaborato grafico dello stato sovrapposto, deve essere effettuato prima o contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Ferma restando l'indicazione dell'effettiva data di ultimazione dei lavori, che dovrà comunque essere contenuta entro i termini di validità del titolo legittimante, la relativa dichiarazione di fine lavori, e l'eventuale deposito finale del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, dovrà essere presentata entro e non oltre il termine perentorio di 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.
6. Il mancato o tardivo deposito di cui al comma precedente comporta l'applicazione della sanzione amministrativa a norma dell'art. 53 del presente Regolamento, nella misura di Euro 516,00, oltre alle eventuali sanzioni di legge per il ritardato pagamento del conguaglio.

ALLEGATO N° A-1

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE ISTANZE EDILIZIE

La presentazione delle pratiche edilizie è formulata utilizzando l'apposita modulistica predisposta a cura del Comune, disponibile presso gli uffici e nel sito web. Il modello, compilato in ogni sua parte, costituisce parte integrante della documentazione da allegare alle istanze.

Il presente allegato definisce la documentazione minima costituente il progetto ed i contenuti degli elaborati; il progetto deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, ai regolamenti ed alla normativa di settore.

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere prodotti nel formato UNI e piegati nel formato A4; ciascun elaborato deve prevedere un'apposita sezione che dia indicazione del contenuto dell'elaborato e riservi un apposito spazio per i timbri da apporre.

Per particolari tipologie di intervento gli elaborati progettuali potranno essere redatti in scale diverse da quelle normalmente indicate nel presente allegato, ad eccezione degli interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Qualora l'intervento riguardi il completamento di lavori già oggetto di precedente titolo legittimante, e questi siano riferiti esclusivamente ad opere di rifinitura, senza modifiche rispetto a quanto già assentito, potrà essere omessa la presentazione dei relativi elaborati grafici, sostituendoli con esauriente documentazione fotografica e relazione tecnico descrittiva.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alla sola sostituzione di elementi o impianti, senza modifiche prospettiche ed alle murature, perimetrali o interne, potrà essere omessa la presentazione dei relativi elaborati grafici, sostituendoli con esauriente documentazione fotografica e relazione tecnico descrittiva.

Per le varianti in corso d'opera al permesso di costruire ed alla denuncia di inizio attività, non è dovuta la presentazione delle planimetrie relative allo stralcio catastale e degli strumenti urbanistici, nonché gli elaborati relativi allo stato precedentemente legittimato.

Per la presentazione in via telematica degli elaborati del presente allegato, le relative specifiche ed i formati da utilizzare saranno pubblicati nel sito web del Comune di Arezzo, a seguito dell'attivazione di tali servizi

Per il centro storico del capoluogo la documentazione è quella prescritta dagli articoli 22 e 24 delle NTA per il Centro Storico (DCC n. 11/99).

Per le nuove costruzioni e le addizioni volumetriche occorre la presentazione del modello ISTAT/AE.

La presentazione della documentazione di cui al presente allegato non esime il richiedente e/o progettista, a produrre la documentazione, le verifiche, pareri, nulla-osta, atti di vincolo, convenzioni e quanto altro specificatamente richiesto dalle normative di settore

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

La documentazione fotografica, a colori, generale o di dettaglio (formato minimo cm 10x15), deve essere proporzionata alla natura e complessità dell'intervento. Dove necessario deve essere corredata da schema planimetrico con indicazione dei punti di ripresa. Per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia o altri interventi che comportino modificazioni nel rapporto fra edificio e l'intorno, deve essere estesa all'ambiente circostante in modo da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.

- a) Estesa a tutta l'area di intervento ed idonea per valutazioni in ordine ai rapporti ambientali e all'inserimento nel contesto d'intorno dell'oggetto di intervento.
- b) Per ogni lato dell'edificio o immobile oggetto di intervento, ovvero, per gli interventi di manutenzione, limitatamente alla porzione di immobile soggetto a trasformazione, qualora il progetto preveda modifiche esterne e/o mutamento dell'aspetto esteriore.
- c) Per opere interne ed esterne di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, la documentazione fotografica deve evidenziare l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

Ad eccezione degli interventi di restauro o risanamento conservativo, ove è sempre prescritta la documentazione fotografica di cui alla precedente lettera c), non è dovuta la presentazione di

documentazione fotografica per le opere e gli interventi che non recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili.

Per le varianti in corso d'opera che non incidono in modo determinante su quanto già assentito non è dovuta la documentazione fotografica.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

1. STATO ATTUALE

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso:

- a) stralcio del foglio catastale aggiornato in scala 1:1000 o 1:2000 esteso per un raggio significativo, e con evidenziate le particelle oggetto di intervento.
- b) Stralcio dell'atto di governo del territorio della zona oggetto d'intervento estesa ad un intorno significativo con evidenziato il perimetro dell'ambito dell'intervento, nonché la presenza di eventuali vincoli territoriali.
- c) Corografia dell'ambito di intervento, contenente:
 - rilievo planialtimetrico quotato dell'area riferito ai capisaldi IGM, ovvero a punti certi, eventualmente completato, in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area, con linee di livello con equidistanza idonea a rappresentare lo stato dei luoghi;
 - l'indicazione dei limiti delle aree private, pubbliche o soggette a vincoli, l'indicazione delle strade e le piazze con la relativa toponomastica, la rappresentazione delle recinzioni, delle alberature e degli elementi di arredo;
 - l'ingombro planivolumetrico dei fabbricati e l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate;
 - le dimensioni del lotto, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e gli allacciamenti ai pubblici servizi
- d) Rilievo quotato dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento : piante, prospetti, sezioni dell'edificio o edifici esistenti in scala 1:50 per gli interventi di restauro ed in scala 1:100 per gli altri interventi.

1) le piante dovranno rappresentare tutti i piani entro e fuori terra compreso la pianta della copertura. In ogni pianta dovranno essere riportate le destinazioni d'uso e le dimensioni di ogni singolo vano compreso lo spessore delle murature interne ed esterne, il rapporto aeroilluminante tra pavimento e pareti finestrate, le linee di sezione. La pianta del piano terra dovrà indicare, oltre ai rapporti con l'edificio d'intorno e con la viabilità pubblica, anche la sistemazione esterna e le eventuali recinzioni, distanze dai confini, di zona di P.R.G. e di proprietà, gli schemi degli impianti di adduzione dell'acqua potabile, nonché gli impianti di smaltimento liquami.

Per gli interventi di manutenzione quanto sopra è richiesto limitatamente alle parti di edificio oggetto di intervento.

Per gli interventi di restauro le piante devono rappresentare le eventuali stratificazioni ed aggiunte.

Nel caso di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, le piante, i prospetti e le sezioni dovranno evidenziare l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

2) I prospetti dovranno rappresentare ogni lato dell'edificio con indicati i materiali di finitura, infissi, intonaci, tonalità delle tinteggiature, ecc., nonché gli opportuni particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Per gli interventi di manutenzione che recano mutamento dell'aspetto esteriore quanto sopra è richiesto limitatamente alle fronti dell'edificio oggetto dell'intervento.

I prospetti composti da più piani sfalsati sono rappresentati di norma con le ombre.

Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, dovranno essere evidenziati altresì:

- eventuali stratificazioni ed aggiunte.
- Condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico.
- Elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
- Fregi, elementi architettonici, decori e/o elementi di arredo.

3) Le sezioni dovranno essere significative, trasversali e longitudinali di cui almeno una passante per il vano scala, con indicato:

- L'andamento del terreno di pertinenza circostante.
- Le altezze di interpiano compreso lo spessore dei solai.
- Le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio interni ed esterni al fabbricato riportate al caposaldo di riferimento.
- I particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Il livello di completezza ed accuratezza degli elaborati di cui alle precedenti lettere c) e d) deve essere relazionato ed adeguato al tipo ed alle caratteristiche dell'intervento proposto.

2. STATO DI PROGETTO

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso:

- a) Planimetria generale, in scala adeguata, comunque non inferiore a scala 1:500, riportante:
 1. la localizzazione del lotto o dei lotti nel contesto urbano e territoriale di progetto con indicato l'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati circostanti, con particolare riferimento a quelli posti ad una distanza uguale o inferiore a 10 m.
 2. la distanza dell'edificio progettato dai confini di zona, di proprietà, dalle aree pubbliche, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate, dagli spazi aperti al pubblico e alla circolazione;
 3. gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete stradale (compreso percorsi pedonali e ciclabili), le alberature, le recinzioni, gli spazi a verde attrezzato;
 4. Planimetria in scala 1:500 o 1:200, opportunamente quotata, completata da profili indicanti i movimenti di terra (sterri e riporti), profilo longitudinale e sezioni delle sedi viarie;
- b) Planimetrie in scala 1:200, 1:500 o 1:1000 con indicazione dei tracciati degli impianti di fognatura (reti bianche e nere), della rete idrica generale, nonché della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione e di elementi di arredo urbano, corredata da necessari profili longitudinali e sezioni. Dovranno essere indicati gli allacciamenti delle singole utenze alle opere di progetto e gli allacciamenti delle opere di progetto alle reti urbane. Calcoli relativi al dimensionamento e al funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria, elaborati tecnici (planimetrie, sezioni trasversali e profili longitudinali) comprensivi di particolari costruttivi (cordonati e zanelle, passi carrai, rampe per superamento barriere architettoniche, armadietti tecnologici, cabine, ecc) redatti in idonea scala, con indicazione dei picchetti, pozzetti, distanze parziali e progressive, quote di scorrimento, livellette, pendenze, diametri, materiali, portate minime e massime, quote del piano di posa, quote dei piani stradali, cabine di riduzione, punti luce, sezioni dei cavi, ecc.), computo metrico estimativo se necessario in relazione all'eventuale convenzione regolante i rapporti tra comune e soggetti attuatori
- c) Piante, prospetti e sezioni, così come descritti al precedente punto 1 – lettera d), punti 1), 2), 3).
- d) Scheda sinottica di calcolo e di confronto tra gli indici ed i parametri dell'atto di governo del territorio ed i dati di progetto.
- e) Stato sovrapposto: stato comparato tra lo stato attuale e lo stato di progetto, relativo alle piante, ai prospetti, alle sezioni compreso l'andamento del terreno di pertinenza con indicazione degli sterri e dei riporti. Gli sterri e le demolizioni dovranno essere evidenziate con il colore giallo, i riporti e le nuove opere in rosso.

Il livello di completezza ed accuratezza degli elaborati di cui alle precedenti lettere a), b) e c) deve essere relazionato ed adeguato al tipo ed alle caratteristiche dell'intervento proposto.

DOCUMENTAZIONE SCRITTA

- a) Relazione/i e/o elaborato/i contenente/i:
 - 1) L'illustrazione del progetto;
 - 2) Le caratteristiche e la qualità dei materiali da impiegare e le modalità costruttive
 - 3) Gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali, estetici e di inserimento nel contesto;
 - 4) La dimostrazione di conformità del progetto alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, adottati o approvati, dei Regolamenti Edilizio e di Igiene, e delle norme di riferimento vigenti (corredata da apposite tabelle, elaborati grafici e

calcoli di verifica), quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- 1) Superamento barriere architettoniche;
 - 2) Igienico sanitaria;
 - 3) Sicurezza nei cantieri;
 - 4) Impiantistica;
 - 5) Fattibilità geologica;
 - 6) Parcheggi;
 - 7) Rischio idraulico;
 - 8) Codice della strada;
 - 9) Risparmio energetico;
 - 10) Emissioni atmosferiche;
 - 11) Requisiti acustici;
 - 12) Dispositivi di sicurezza nelle coperture;
 - 13) Terre e rocce da scavo;
 - 14) Ambientale, paesistica, storico architettonica;
- b) Relazioni e/o elaborati, corredati da schemi grafici e tabelle analitiche necessari per la determinazione, da parte del Comune, degli oneri di urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione e dei diritti di segreteria. Per le denunce di inizio attività e per i depositi finali è allegato autocalcolo degli stessi, redatto dal professionista.

ALLEGATO A1												
Trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui agli articoli 78 e 79 della L.R. 01/05	Docum. fotografica			Docum. Grafica stato attuale			Docum. Grafica stato di progetto			Docum. scritta		
NUOVA EDIFICAZIONE	a			a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
INSTALLAZIONE DI MANUFATTI ...	a			a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
OPERE DI URBANIZZAZIONE	a			a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI	a			a	b	c	a		c	a		
				d			d	e				
DEPOSITI MERCI O DI MATERIALI	a			a	b	c	a			a		
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	a	b		a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
ADDIZIONI VOLUMETRICHE	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
SOSTITUZIONE EDILIZIA	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
RINTERRO E SCAVO	a			a	b	c	a			a		
CAMBIO DESTINAZIONE D'USO		b	c	a	b				c	a	b	
				d			d	e				
DEMOLIZIONI SENZA RICOSTRUZIONI		b		a	b		a			a		
OCCUPAZIONI SUOLO NON PERMANENTI	a			a	b	c	a			a		
ALTRE TRASFORMAZIONI	a	b	c	a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
MANUTENZIONE ORDINARIA		b	c	a	b					a		
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		b	c	a	b	c	a		c	a		
				d				e				
RESTAURO E RISAN. CONSERVATIVO	a	b	c	a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE		b	c	a	b	c	a		c	a		
				d			d	e				

Elaborati e documenti dell'allegato A 1 necessari

Elaborati e documenti dell'allegato A 1 necessari in relazione alla categoria, caratteristiche e dimensioni dell'intervento

LEGENDA